

**ANALIZA FUNKCJI ORAZ CECH ZABUDOWY  
I ZAGOSPODAROWANIA TERENU ORAZ JEJ WYNIKI**

**dla potrzeb wydania decyzji o warunkach zabudowy na terenie części działek o nr ewid.  
82/20, 372 położonych w miejscowości Owczegłowy, gmina Rogoźno**

Na podstawie art. 61 ust. 5a i 6 oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.) i wydanych do nich Rozporządzeń Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2003r., Nr 164, poz. 1588) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. 2003r., Nr 164, poz. 1589), przepisów odrębnych oraz inwentaryzacji terenu,

**na wniosek PVE 194 Sp. z o. o., ul. Chodkiewicza 7/1c, 85-065 Bydgoszcz z dnia 15.11.2023 r. (data wpływu do tut. Urzędu 20.11.2023 r.) w sprawie ustalenia warunków zabudowy dla budowy do szesnastu instalacji fotowoltaicznych o łącznej mocy do 16 MW wraz z niezbędną infrastrukturą techniczną na terenie części działek o nr ewid. 82/20, 372 położonych w miejscowości Owczegłowy, gmina Rogoźno,** w zakresie warunków, o których mowa w art. 61 ust. 1 pkt 1–6 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalono co następuje:

- 1. Wyznaczenie obszaru analizowanego: nie dotyczy (art. 61 ust. 3);**
- 2. Wymagania art. 61 ust. 1 pkt 1–6 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 ze zm.)**

art. 61 ust. 1

- pkt 1 - „sąsiedztwo” - „co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu” – **NIE DOTYCZY**,  
Inwestycje w postaci instalacji fotowoltaicznej kwalifikuje się do urządzeń infrastruktury technicznej. Znajduje to uzasadnienie w rozwoju źródeł pozyskiwania energii, który to rozwój nie pozostaje bez wpływu na sposób wykładni przepisów prawa.
- pkt 2 - dostęp do drogi publicznej – **NIE DOTYCZY**,
- pkt 3 - „uzbrojenie” - istniejące lub projektowane uzbrojenie z uwzględnieniem ust. 5 jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego – **SPEŁNIONY**,
- pkt 4 - „odrolnienie” - teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1, - **SPEŁNIONY**,
- pkt 5 - decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi,
- pkt 6 „zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:
- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust.1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1680 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
  - b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
  - c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu”;

- 3. Dostęp do drogi publicznej (nr ewid. działki, kategoria, właściciel/zarządzający)**
  - dojazd od strony drogi publicznej – nie dotyczy;
- 4. Możliwości obsługi w zakresie infrastruktury technicznej**
  - sieć wodociągowa,
  - sieć elektroenergetyczna,
  - linia telefoniczna;
- 5. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego**

- funkcja zabudowy sąsiedniej (na podstawie wizji lokalnej i mapy): nie dotyczy;

## 6. Cechy zabudowy i zagospodarowania terenu w obrębie obszaru analizowanego

Nie dotyczy;

## 7. Ustalenie czy inwestycja może znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu obowiązujących przepisów

- wnioskowana inwestycja zalicza się do przedsięwzięć określonych w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. z 2019r., poz. 1839 ze zm.),
- inwestycja musi być zgodna z przepisami ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U z 2022 r. poz. 2556 ze zm.);

## 8. Obszary i obiekty chronione na podstawie przepisów szczególnych (na obszarze działki/terenu lub w sąsiedztwie)

Terren inwestycji położony jest w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Welny i Rynna Gołaniecko-Wągrowiecka”.

### Wyniki analizy:

pkt 1) „co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu”;

#### a) funkcja – urządzenia infrastruktury technicznej;

#### b) parametry, cechy i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabaryty i forma architektoniczna obiektów:

- powierzchnia zabudowy: nie więcej niż 7,11 ha,
- powierzchnia podlegająca przekształceniu: nie więcej niż 7,9 ha,
- prefabrykowana stacja transformatorowa:
  - powierzchnia pojedynczej stacji: nie więcej niż 49,0 m<sup>2</sup>,
  - długość: nie więcej niż 7,0 m,
  - szerokość: nie więcej niż 7,0 m,
  - wysokość: nie wyżej niż 5,0 m,
  - liczba: do 16 szt.,
- magazyn energii:
  - powierzchnia pojedynczego magazynu: nie więcej niż 39,0 m<sup>2</sup>,
  - długość: nie więcej niż 13,0 m,
  - szerokość: nie więcej niż 3,0 m,
  - wysokość: nie wyżej niż 5,0 m,
  - liczba: do 16 szt.,
- liczba:
  - paneli: do 72 000 szt.,
  - inwerterów: do 224 szt.,
- całkowita moc instalacji: do 16MW,
- wysokość paneli: nie wyżej niż 5,0 m,
- moc jednostkowa paneli: 200 – 2 000Wp,

#### c) linia zabudowy:

- nieprzekraczalne linie zabudowy określono na załączniku graficznym do niniejszej decyzji,
- frontowa nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszej decyzji,

#### d) powierzchnia terenu biologicznie czynnego: 0,79 – 7,9 ha;

pkt 2) „dostęp do drogi publicznej”: **NIE DOTYCZY**;

pkt 3) „istniejące lub projektowane uzbrojenie jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego”: dostawa wody – nie dotyczy; zasilanie w energię elektryczną – zgodnie z przepisami odrębnymi; odprowadzanie ścieków – nie dotyczy;

pkt 4) „teren nie wymaga zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1” : teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze;

pkt 5) „decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi”:

do ww. przepisów zalicza się ustawy regulujące kwestie dotyczące: ochrony środowiska, ochrony przyrody, ochrony zabytków, ochrony gruntów rolnych i leśnych, dróg publicznych, gospodarki wodnej, prawa geologicznego i górniczego;

pkt 6) „zamierzenie budowlane nie znajdzie się w obszarze:

- a) w stosunku do którego decyzją o ustaleniu lokalizacji strategicznej inwestycji w zakresie sieci przesyłowej, o której mowa w art. 5 ust.1 ustawy z dnia 24 lipca 2015r. o przygotowaniu i realizacji strategicznych inwestycji w zakresie sieci przesyłowych (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1680 ze zm.), ustanowiony został zakaz, o którym mowa w art. 22 ust. 2 pkt 1 tej ustawy,
- b) strefy kontrolowanej wyznaczonej po obu stronach gazociągu,
- c) strefy bezpieczeństwa wyznaczonej po obu stronach rurociągu”

**Projekt decyzji uzgodniono z:**

- Wielkopolskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Poznaniu,
- Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Obornikach,
- Starostą Obornickim,
- Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie Zarząd Zlewni w Poznaniu,
- Regionalną Dyрекcją Ochrony Środowiska w Poznaniu,
- Zarządem Dróg Powiatowych w Obornikach.

**Załącznik graficzny w skali 1:1000 stanowiący załącznik nr 1 do ww. decyzji oraz rysunek analizy w skali 1:1000 – przy czym ze względu na swój rozmiar przekazany został stronom postępowania (oprócz Inwestora) w wersji pomniejszonej odpowiednio na formacie A3, natomiast wersja papierowa odzwierciedlająca prawidłową skalę znajduje się w aktach sprawy, z którą strony mogą zapoznać się w godzinach pracy tut. Urzędu.**

**Sporządziła:**

**mgr Magdalena Kalinowska**  
**Członek ZOIU nr Z-383**

**Z up. Burmistrza**

**(-) Roman Piątkowski**

Kierownik Wydziału  
Gospodarki Nieruchomościami,  
Rolnictwa i Ochrony Środowiska